

📍 Osundet 29B, 5337 RONG

📖 ØYGARDEN kommune

Gnr. 243, Bnr. 330, Snr. 10



Befaringsdato:

Rapportdato: 25.03.2022

Oppdragsnr: 20334-1122

Vår ref: Kristoffer Bjerk
Hansen



Gyldig rapport
25.03.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bjerk Takst As

Bjerk Takst As ble stiftet 03.01.2013 av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har erfaring som tømmer og byggmester før han ble takstmann. Bjerk Takst utfører ca. 400 rapporter pr. år, for det meste tilstandsrapporter, verditakster og forenklete verddivurderinger.



Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstmann
25.03.2022 | LAKSEVÅG

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
936 32 622

Rapportansvarlig
Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstmann
post@bjerk-takst.no
936 32 622



Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	243	330		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Osundet 29B							
Hjemmelshaver Heldal Eiendom AS							
Eierandel 83 / 1306							

Beskrivelser

Formål med rapporten/aktuell bolig

Hensikten med oppdraget er å foreta en arealmåling av boligen for å angi bruksareal og bruksareal p-rom i leiligheten. Rapporten er beskrivende og tar ikke stilling til erstatning eller skyldspørsmål. Dersom feil/ mangler avviker i forhold til beskrevet kan undertegnede kontaktes.

Aktuell bolig:

Rekkehus/leilighet over to plan.

Byggeår: 2021/2022. Boligen framstår ubrukt.

Arealberegning for boenheter/retningslinjer

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Arealer

Kommentarer til arealberegningen:

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

1.etg: BRA: 64 m2. P-rom: 61 m2. S-rom: 3 m2.

2.etg: BRA: 23 m2. P-rom: 23 m2. S-rom: 0 m2

Tot: BRA: 87 m2. P-rom: 84 m2. S-rom: 3 m2.

Rominndeling 1.etg:

Entré/gang: 10,3 m2.

Stue/kjøkken: 32,7 m2.

Sov: 11,6 m2.

Bad: 4,1 m2.

Bod: 2,4 m2.

Ca. 2,6 m2 går vekk i innvendige vegger.

Rominndeling 2.etg:

Loftstue: 22,5 m2.

Generelt:

Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om

rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet

både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Beskrivelser

Det er ikke utført beregninger på dette oppdraget. Formål er arealoppmåling.

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.